



# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## PROJET DE MODIFICATION « Gabarits »

*Version saisine du 28 février 2024*

Saisine du Conseil communal	28 février 2024
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	





## INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) et de ses règlements d'application.

Il concerne une modification ponctuelle de la partie écrite du PAG de la Commune de Frisange, approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

En conséquence, l'article 8 de la loi ACDU précitée s'applique : « *Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite pour les articles 10 à 18 (...)* ».

En exécution des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 de la loi ACDU, le présent dossier est composé comme suit :

### **Partie 1. Étude préparatoire**

### **Partie 2. Projet de modification du PAG**

### **Partie 3. Fiche de présentation**

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi ACDU relatif à la publication du projet :

*« Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.*

*Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.*

*Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.*

*Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches. »*





## **PARTIE 1. ETUDE PREPARATOIRE**

La présente étude préparatoire accompagne une demande de modification de la partie écrite du PAG de la commune de Frisange.

L'objet du présent dossier de modification ponctuelle du PAG vise modifier les prescriptions concernant les « Gabarits d'une construction existante et murs à préserver ».

### **1. Analyse de la situation existante**

#### **1.1. Contexte national, régional et transfrontalier**

La commune de Frisange est une *agglomération transfrontalière*. Elle se situe au cœur de la Grande Région, au sein du réseau urbain composé des 4 grandes villes de Luxembourg, Trèves, Metz et Saarbrücken. La commune fait partie de la région d'aménagement Est qui regroupe les 4 centres de développement et d'attraction (CDA) régionaux de Junglinster, Echternach, Grevenmacher et Remich dont elle est proche.

Dans le cadre du Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire, la commune de Frisange, qui bute contre la frontière française au sud, est une commune presque délaissée par la programmation pratiquement sur tous les plans d'analyse sauf l'agriculture, et le réseau routier. Elle fait partie d'un espace « rural » à haut potentiel agricole. Sa situation quasi résiduelle dans la programmation PDAT s'oppose fortement aux résultats de croissance démographique de ces dernières années.

L'enjeu de la commune est de profiter de la position de la commune à l'articulation des régions est et ouest et de sa position entre la frontière française et la capitale pour constituer un lien entre ces différents pôles ; profiter de son identité de commune agricole pour protéger son environnement et freiner une urbanisation trop invasive ; favoriser un développement socio-économique répondant aux attentes nationales et régionales qui concernent la commune tout en tenant compte des exigences de développement durable ; développer des identités villageoises complémentaires aux pôles voisins et non dépendantes de ces derniers.

#### **1.2. Démographie**

La population communale était d'environ 4901 habitants au 1<sup>er</sup> décembre 2022, dont 1708 dans la localité d'Aspelt (source : Commune).

#### **1.3. Situation économique**

*Sans objet.*



## 1.4. Situation du foncier

La surface totale du territoire communal est de environ 1 836 ha, répartie comme suit :

- environ 246 ha détenus par les propriétaires publics (État et commune de Frisange), soit 13,4 % du territoire communal ;
- environ 1590 ha détenus par les propriétaires privés (fabriques d'églises, associations, et autres propriétaires privés), soit 86.6 % du territoire communal.

La surface totale à l'intérieur du périmètre d'agglomération (surfaces urbanisées ou urbanisables) est d'environ 166,70 ha. L'écart entre les propriétaires privés et publics qui s'applique à la totalité du territoire communal se réduit considérablement en faveur des propriétaires privés pour les surfaces situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération :

- environ 7,20 ha détenus par les propriétaires publics, soit 4,30 % ;
- environ 159.50 ha détenus par les propriétaires privés, soit 95.70 %.

Les fonds publics sont relativement peu nombreux, les terrains les plus importants appartiennent à l'Etat mais la plupart sont situés en dehors des périmètres d'agglomération.

## 1.5. Structure urbaine

La commune de Frisange se compose de trois localités, Hellange-Frisange-Aspelt, qui s'étendent le long de la frontière française, direction sud-ouest/nord-est. Le paysage, légèrement vallonné, est incisé dans la partie sud de la commune par le tracé de l'autoroute de la Saar qui suit la frontière.

La commune de Frisange connaît un développement important des immeubles à appartements contribuant à une dénaturation de son identité villageoise, notamment dans les secteurs caractérisés par la présence d'un patrimoine historique.

La modification ponctuelle « Patrimoine et Logement », approuvée le 17 juillet 2017, a permis de créer un secteur protégé d'intérêt communal avec des règles spécifiques de protection. Un travail en collaboration avec le Service des sites et monuments nationaux a permis d'élaborer des zones de secteurs protégés, ainsi qu'une liste des bâtiments, gabarits et alignements dignes de protection.

Suite à la modification ponctuelle « Patrimoine et Logement », un « Secteur protégés de type « environnement construit » couvre les ensembles bâtis dignes de protection communale ainsi que d'autres bâtiments compris dans le tissu urbain de ces secteurs. Des éléments isolés témoins du patrimoine rural complètent ces ensembles.

Dans les « secteur protégé d'intérêt communal – environnement construit » :

- pour les constructions sans protection particulière, des règles de constructions sont à respecter afin de valoriser le bâti et de préserver le caractère villageois des centres anciens ;
- pour les éléments répertoriés, trois catégories de protection particulière sont définies : les « Constructions et petit patrimoine à conserver », les « Gabarits d'une construction existante et murs à préserver », les « Alignements à préserver »

L'offre est équilibrée entre les maisons unifamiliales et plurifamiliales. L'état des constructions est bon.

## 1.6. Équipements collectifs

*Sans objet.*



## 1.7. Mobilité

*Sans objet.*

## 1.8. Gestion de l'eau

*Sans objet.*

## 1.9. Environnement naturel et humain

*Sans objet.*

## 1.10. Plans et projets règlementaires et non règlementaires

### 1.10.1 PAG en vigueur

La demande de modification est établie en référence au PAG de la commune de Frisange approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

#### Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

### SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES

#### **Art. 15. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.



### **Art. 15.3. Gabarits d'une construction existante et murs à préserver**

Les gabarits d'une construction existante à préserver et murs à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités, par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les constructions désignées « gabarits d'une construction existante à préserver » et « murs à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur ;
- profondeur ;
- hauteur à la corniche ;
- hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle en cas d'utilité publique.

Les murs à préserver doivent être conservés. Une dérogation peut être accordée pour assurer l'accessibilité des terrains destinés à être urbanisés.

Des extensions ou interventions contemporaines peuvent être autorisées en façade postérieure et/ou latérale tout en recherchant le moindre impact sur le patrimoine protégé existant.

## **1.10.2 Plans d'aménagement particuliers**

*Sans objet.*

## **1.11. Potentiel de développement urbain**

*Sans objet.*





## 2. Concept de développement

La présente modification de PAG vise à modifier les prescriptions de l'article 15.3 de la partie écrite du PAG en vigueur « Gabarits d'une construction existante et murs à préserver » afin d'offrir plus de flexibilité pour des retraits dans les toitures non visibles depuis la voirie desservante.

Actuellement, des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. Par contre, des extensions ou interventions contemporaines peuvent être autorisées en façade postérieure et/ou latérale tout en recherchant le moindre impact sur le patrimoine protégé existant.

La volonté communale est de pouvoir permettre des retraits en toiture, même dans les gabarits d'une construction existante à préserver, afin de pouvoir y aménager un espace extérieur ou une petite terrasse. Dans un cœur de village dense, quand le logement n'offre ni jardin ni cour, l'une des solutions les plus cohérentes consiste en effet à rechercher un espace extérieur privatif au niveau de la toiture. Dans la commune de Frisange, les toitures s'inscrivent dans le paysage et en sont une composante essentielle. La volonté communale est donc de conserver le toit et d'y aménager cet espace extérieur dans la continuité de la pente.

## 3. Schéma directeur

*Sans objet.*



## PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte uniquement sur la partie écrite du PAG.

### 1. Partie graphique

*Non modifiée.*

### 2. Partie écrite

La partie écrite est modifiée comme suit (**modifications en rouge**) :

#### **« Art. 15.3. Gabarits d'une construction existante et murs à préserver »**

Les gabarits d'une construction existante à préserver et murs à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités, par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les constructions désignées « gabarits d'une construction existante à préserver » et « murs à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur ;
- profondeur ;
- hauteur à la corniche ;
- hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits, **à l'exception des retraits dans les toitures qui peuvent être accordés si ceux-ci ne sont pas visibles depuis la voirie desservante et si ceux-ci sont aménagés dans la continuité de la pente de toiture**. Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les murs à préserver doivent être conservés. Une dérogation peut être accordée pour assurer l'accessibilité des terrains destinés à être urbanisés.

Des extensions ou interventions contemporaines peuvent être autorisées en façade postérieure et/ou latérale tout en recherchant le moindre impact sur le patrimoine protégé existant. »



### PARTIE 3. FICHE DE PRESENTATION

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de <u>Frisange</u>	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de <u>/</u>	Avis de la commission d'aménagement _____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>/</u>	Vote du conseil communal _____
		Surface brute <u>1836</u> ha	Approbation ministérielle _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
Région	<u>ESI</u>	Commune de <u>Frisange</u>	Surface du territoire <u>1836</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de <u>/</u>	Nombre d'habitants <u>inconnu</u> hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de <u>/</u>	Nombre d'emplois <u>inconnu</u> empl.
Remarques éventuelles	_____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>

Potentiels de développement urbain (estimation)

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement / hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [habt]	croissance potentielle	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle
<b>dans les "quartiers existants" [Q]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>						
zones d'habitation	_____					
zones mixtes	_____					
zones d'activités	_____					
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____					
autres	_____					
<b>TOTAL [NQ]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>TOTAL [NQ] + [Q]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage		surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	
	_____	_____	_____	_____	_____	_____	

**Zones protégées**

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles à protéger \_\_\_\_\_ u.